Buitengebied Twenterand PH Wittenbrink 17 e.o.

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **14**
Artikel 3 Agrarisch 14
Artikel 4 Wonen 26
Artikel 5 Waarde - Archeologie lage verwachting 31
Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting 32
Artikel 7 Waarde - Landschap 35

Hoofdstuk 3 Algemene regels **37**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 37
Artikel 9 Algemene bouwregels 38
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 39
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 41
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 44
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 45
Artikel 14 Algemene procedureregels 46
Artikel 15 Overige regels 47

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **48**
Artikel 16 Overgangsrecht 48
Artikel 17 Slotregel 49

Bijlagen bij de regels **50**

Bijlage 1 Maximaal aantal dieren **51**

Bijlage 2 Kleinschalige recreatieve activiteiten **52**

Bijlage 3 Bedrijvenlijst na agrarische bedrijfsbeëindiging **53**

Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Wittenbrink **54**

Bijlage 5 Erfinrichtingsplan Daarlerveenseweg 8 **55**

Bijlage 6 Erfinrichtingsplan 2e Blokweg 17 **56**

Bijlage 7 Sloopverplichting **57**

Bijlage 8 Functies en waterwinning **58**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand PH Wittenbrink 17 e.o." met identificatienummer NL.IMRO.1700.202035BPBGPH-ont1 van de gemeente Twenterand;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in of bij een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.6 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, gebruiksgerichte paardenhouderij, tuincentrum, hoveniersbedrijf en champignonkwekerij;

1.7 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bed and breakfast:
een verblijfsrecreatieve medegebruiksvorm als ondergeschikte nevenactiviteit in een (bedrijfs)woning, waarbij in de (bedrijfs)woning periodiek kortdurend recreatief verblijf wordt verschaft en ontbijt wordt geserveerd, gedreven door de bewoner(s) van die (bedrijfs)woning. Onder bed and breakfast wordt in ieder geval niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.9 bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, een aan huis verbonden beroep daaronder niet begrepen;

1.10 bedrijfsgebouw:
een gebouw, niet zijnde een woning, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bedrijfsmatig:
gericht op het behalen van winst;

1.12 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die een functionele binding heeft met het bedrijf ten behoeve van beheer en/of toezicht op het bedrijf;

1.13 bestaand:
legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.14 bestaand aantal (bedrijfs)woningen
het aantal (bedrijfs)woningen binnen één bouwperceel dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan , met uitzondering van (bedrijfs)woningen die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan;

1.15 bestaand bouwwerk:
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn;

1.16 bestaand gebouw:
een gebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de gebouwen die niet legaal gebouwd zijn;

1.17 bestaand gebruik:
het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan;

1.18 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'
het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' met identificatienummer NL.IMRO.1700.201520BPBGMP-vas1 van de gemeente Twenterand;

1.20 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijgebouw
een gebouw of een onderdeel van een gebouw, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,50 m lager is dan het hoofdgebouw en voorzover het niet als onderdeel van de woning in gebruik is;

1.22 bijzondere woonvormen:
a. een woonvorm waar bewoners niet nagenoeg zelfstandig wonen, met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;

c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.23 boerderijkamers:
een gedeelte van een (voormalig) agrarisch gebouw, ingericht als appartement en bestemd voor recreatief nachtverblijf door enkele personen, gezinnen of daaraan gelijk te stellen kleine groepen van personen, al dan niet met gebruikmaking van voor meerdere appartementen bestemde gemeenschappelijke keuken- en/of sanitaire voorzieningen;

1.24 bosbouw:
het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten dat gericht is op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van houtproductie, een en ander met bijbehorende voorzieningen;

1.25 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.26 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.30 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.31 brutovloeroppervlak (bvo):
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op de vloer van de bouwlaag, langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;

1.32 containerteelt:
een niet grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteit gericht op het telen van gewassen in potten waarbij tevens is inbegrepen de nodige verhardingen, bouwwerken t.b.v. technische installaties een waterbassin en beregeningsinstallatie;

1.33 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.34 eigen terrein
de bij de bouw- en/of gebruiksactiviteit behorende en daartoe bestemde gronden;

1.35 erfinrichtingsplan:
een inrichtingsplan waaruit blijkt hoe de nieuwe ontwikkeling op een streekeigen wijze wordt ingepast in de omgeving, waarbij aandacht wordt besteed aan:

- de landschappelijke inpassing;
- de locatie van de nieuwe bebouwing;
- de overige erfinrichting;
- de wijze waarop rekening is gehouden met de aanwezige beschermde flora en fauna;

1.36 evenement:
een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak;

1.37 extensieve recreatie:
recreatief gebruik van gronden, zoals paardrijden, wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterpaden alsmede rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair;

1.38 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.39 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.40 groepsaccommodatie:
een (deel van) een gebouw dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en waar een dagverblijf beschikbaar is voor de gasten. Een kampeerboerderij valt onder het begrip groepsaccommodatie;

1.41 grondgebonden agrarisch bedrijf:
de agrarische bedrijfsvoering die geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel, zoals akkerbouw, veeteelt, tuinbouw- en/of bosbouwbedrijf en/of sierteeltbedrijf;

1.42 hobbymatig agrarisch gebruik:
het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze (niet gericht op het genereren van winst) en voor eigen particulier gebruik. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin;

1.43 hoofdgebouw:
een gebouw ten behoeve van bewoning, dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.44 horeca:
een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.45 huishouden:
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

a. voor onbepaalde tijd samenleven;
b. een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
c. eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
d. personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.46 intensieve veehouderij:
een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met tenminste 250 m^2 bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen of paarden worden gehouden, of waar geen dieren biologisch gehouden worden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

1.47 inwoning:
twee huishoudens die één (bedrijfs)woning bewonen, met dien verstande dat:

a. de (bedrijfs)woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa behoudt;
b. de (bedrijfs)woning zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling is verbonden;

1.48 kampeermiddel:
een tent, kampeerauto of caravan, niet zijnde een stacaravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.49 karakteristiek:
gebouw(en) met een voor Twenterand typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble;

1.50 kas:
een bedrijfsgebouw van glas of ander lichtdoorlatend materiaal met een bouwhoogte van 1,50 m of meer ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen, trek-, tunnel-, schaduw-, boog-, gaas- en rolkassen daaronder begrepen;

1.51 kelder:
een onder het peil gelegen deel van een gebouw;

1.52 kleinschalig kampeerterrein:
kampeerterrein voor maximaal 35 kampeerplaatsen, waarbij uitsluitend gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

1.53 laden en lossen
onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortduring inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is;

1.54 landschapswaarden:
de aan een gebied eigen zijnde visueel-ruimtelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden;

1.55 loonbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van agrarische werktuigen en apparatuur, met dien verstande dat het leveren van diensten anders dan aan agrarische bedrijven hieronder is begrepen, voor zover dit is aan te merken als een ondergeschikt en niet zelfstandig bestanddeel van de bedrijfsvoering;

1.56 maaiveld:
het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.57 maatschappelijke voorziening:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.58 manege:
een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het stallen van paarden en/of pony's en het berijden en verzorgen van paarden en pony's, waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen;

1.59 natuurwaarden:
de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

1.60 nevenactiviteiten:
een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m^2) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.61 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, zoals de varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij, witlof- of champignonkwekerij;

1.62 normaal onderhoud:
het onderhoud dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer, behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.63 omgevingsvergunning bouwen
een vergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.64 ondergeschikte horeca:
het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca) met dien verstande dat:

a. het houden van op zichzelf staande feesten en partijen niet is toegestaan;
b. openingstijden tussen 8.00 uur en 22.00 uur liggen;
c. er geen reclame wordt gemaakt ten behoeve van de horecavoorziening en;
d. de toegang tot de horecavoorziening dezelfde is als de toegang van de hoofdfunctie.

Hieronder wordt in ieder geval begrepen een boerderijterras, een theetuin en ijsverkoop.

1.65 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet, of slecht met één wand is omgeven;

1.66 paardenbak:
een omheinde ruimte (geen gebouw zijnde) welke geschikt is gemaakt voor het berijden, trainen of africhten van paarden. De ondergrond is veelal vervangen door een zandbed, al dan niet aangevuld met een dempende en drainerende laag;

1.67 parkeren
een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen.

1.68 peil:
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang plus 25 cm;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.69 perceelsgrens:
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.70 permanente bewoning:
een gebruik van een (gedeelte van een) gebouw of kampeermiddel door eenzelfde persoon of groep van personen als hoofdverblijf;

1.71 plattelandswoning:
een bedrijfswoning, (voorheen) behorend tot een agrarisch bedrijf, die tevens mag worden bewoond door derden, die geen relatie hebben met het, binnen hetzelfde bouwvlak gelegen, agrarisch bedrijf, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf;

1.72 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.73 recreatiewoning:
een gebouw, niet zijnde een stacaravan, dat dient voor periodiek recreatief (nacht)verblijf door personen die hun hoofdverblijf elders ter vrije beschikking hebben;

1.74 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.75 semi-agrarische doeleinden:
vormen van extensief niet-bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik, al dan niet met een recreatief karakter in de vorm van bijvoorbeeld tuinen direct aansluitend aan een bouwperceel;

1.76 stacaravan:
een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen dat, mede gelet op de afmeting, kennelijk niet bestemd is in regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.77 stallen
in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.78 standplaats:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.79 streekproducten:
al dan niet bewerkte agrarische producten afkomstig van het eigen agrarische bedrijf of van andere agrarische bedrijven, alsmede ambachtelijk vervaardigde producten uit de streek;

1.80 teeltondersteunende voorzieningen:
tijdelijke en permanente voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, schaduwhallen en vraatnetten;

1.81 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen die uitsluitend zijn toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek dan wel menstoegankelijke wandelkappen en schaduwhallen;

1.82 trekkershut:
een recreatieverblijf van eenvoudige houtenconstructie en beperkte omvang, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning door passanten;

1.83 verblijfsrecreatie:
recreatie die mede gericht is op het verstrekken van nachtverblijf;

1.84 vervoermiddel
een object dat bedoeld is om personen of goederen te vervoeren;

1.85 vloeroppervlak:
de grootte van de oppervlakte van een vloer;

1.86 vloerpeil:
het peil van de afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk;

1.87 voertuig
vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren;

1.88 voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied:
voor stikstof gevoelige natuurlijke habitats of habitats van voor stikstof gevoelige soorten in een Natura 2000-gebied waarvoor een instandhoudingsdoelstelling geldt;

1.89 voormalige agrarische bebouwing:
bebouwing die op 1 januari 2001 of op een latere datum behoorde bij een agrarische bedrijf met een agrarische bestemming waarvan de bedrijfsvoering is beëindigd;

1.90 weg:
alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.91 wonen:
het gehuisvest zijn in een woning;

1.92 woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden en in geval van inwoning voor de huisvesting van maximaal twee huishoudens.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Daksierelementen (o.a. dakkapellen) over maximaal een derde van de gezamenlijk goot- en/of boeiboord- en/of druiplijnlengten worden niet meegerekend;

2.1.2 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ruimten, zoals kelders, onder de onderzijde van de begane grondvloer en tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) worden niet meegerekend, tenzij de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 m boven peil is gelegen of de kelder van buiten een directe toegang heeft. In geval van recreatiewoningen wordt de inhoud van een kelder onder de recreatiewoning wel meegeteld bij de inhoud van de woning;

2.1.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.1.5 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat;
   1. een intensieve veehouderij niet is toegestaan;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - semi-agrarische doeleinden' semi-agrarische doeleinden zijn toegestaan;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - golfbaan' een golfbaan voor hobbymatig gebruik is toegestaan;
b. het bestaande aantal bedrijfswoningen;
c. een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat per bedrijfswoning maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bedrijfswoning en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep met een maximum van 50 m^2;
d. hobbymatig agrarisch gebruik;
e. extensieve recreatie;
f. stalling en opslag, uitsluitend ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
g. paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik;
h. een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de bedrijfswoning worden gevestigd;
   2. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
   3. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m^2;
   4. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
   5. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;
i. verwerking van en (detail)handel in (semi)agrarische producten en streekproducten met een maximaal brutovloeroppervlak van 100 m^2;
j. de bestaande inwoning;
k. de bestaande nevenactiviteiten;
l. de bestaande mestzakken buiten het bouwvlak;
m. de bestaande kuilvoerplaten en sleufsilo's buiten het bouwvlak;
n. de bestaande kleinschalige kampeerterreinen;
o. het bewerken van mest afkomstig van de eigen locatie, zoals mengen, roeren, homogeniseren, scheiden van mest in fracties, drogen, hygiëniseren van mest en vergelijkbare vormen van bewerken, waaronder niet het vergisten van mest wordt verstaan;
p. de bestaande boerderijkamers;
q. zonnepanelen binnen het bouwvlak ten behoeve van het eigen gebruik.

met de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 6 m bedragen;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 12 m bedragen;

d. het vloerpeil dient 10 tot 20 centimeter boven maaiveld te komen dan wel tenminste op dezelfde hoogte als de bestaande bebouwing.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 4,5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 9 m bedragen;
d. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m^3 bedragen;
e. het vloerpeil dient 10 tot 20 centimeter boven maaiveld te komen dan wel tenminste op dezelfde hoogte als de bestaande bebouwing.

3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte van een bijgebouw en/of overkapping mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte van een bijgebouw en/of overkapping mag maximaal 6 m bedragen;
d. bijgebouwen en overkappingen moeten minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
e. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op geen grotere afstand dan 25 m van de bedrijfswoning;
f. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 m^2 bedragen;
g. het vloerpeil dient 10 tot 20 centimeter boven maaiveld te komen dan wel tenminste op dezelfde hoogte als de bestaande bebouwing.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een bouwvlak

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van kuilvoerplaten en sleufsilo's mag maximaal 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte van mestopslagplaatsen en mestsilo's mag maximaal 4 m bedragen;
c. de bouwhoogte van voedersilo's mag maximaal 12 m bedragen, met dien verstande dat deze niet hoger zijn dan de bestaande bedrijfsgebouwen;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
e. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 15 m bedragen;
f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
g. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. de totale oppervlakte maximaal 800 m^2 bedraagt;
    2. de paardenbak achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning is gesitueerd;
    3. de bouwhoogte van het hekwerk rondom de paardenbak maximaal 1,5 m bedraagt;
    4. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 6 m bedraagt;
    5. de paardenbak wordt gerealiseerd op een minimale afstand van 50 m tot de woning van een derde;
h. tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, met dien verstande dat permanente teeltondersteunende voorzieningen, waarbij de bouwhoogte meer bedraagt dan 1,5 m, uitsluitend zijn toegestaan bij grondgebonden agrarische bedrijven;
i. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van zonnepanelen is toegestaan, onder de voorwaarde dat:
    1. de zonnepanelen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het dichtst bij de weg gelegen gebouw worden gesitueerd;
    2. de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt;
j. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 m met dien verstande dat:
   1. kuilvloerplaten, (sleuf)silo's en mestopslagplaatsen niet zijn toegestaan;
   2. perceels- en erfafscheidingen niet zijn toegestaan behoudens voor het betreft open afrasteringen met een hoogte van maximaal 1 m;
   3. zonnepanelen niet zijn toegestaan.
b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak is toegestaan, onder voorwaarde dat:
   1. de paardenbak direct aansluitend aan het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan de bestemming 'Wonen' wordt opgericht;
   2. de totale oppervlakte maximaal 800 m^2 bedraagt;
   3. de paardenbak achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning is gesitueerd;
   4. de bouwhoogte van het hekwerk rondom de paardenbak maximaal 1,5 m bedraagt;
   5. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 6 m bedraagt;de paardenbak wordt gerealiseerd op een
   6. minimale afstand van 50 m tot de woning van een derde.
c. tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, onder de voorwaarde dat:
   1. de teeltondersteunende voorzieningen direct aansluitend aan het bouwvlak worden opgericht, waarbij de teeltondersteunende voorzieningen aan één zijde van het bouwvlak over een afstand van minimaal 25 m moeten aansluiten;
   2. de oppervlakte buiten het bouwvlak maximaal 1.000 m^2 bedraagt;
   3. de bouwhoogte maximaal 2,5 bedraagt;
   4. permanente teeltondersteunende voorzieningen, waarbij de bouwhoogte meer bedraagt dan 1,5 m, uitsluitend toegestaan zijn bij grondgebonden agrarische bedrijven.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijding bouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het overschrijden van de bouwgrens, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bouwgrens mag aan maximaal twee zijden met maximaal 10 m worden overschreden;
b. de noodzaak uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
c. de oppervlakte van het denkbeeldige nieuwe bouwvlak mag maximaal 1,5 ha bedragen;
d. het denkbeeldige nieuwe bouwvlak behoudt zijn compacte vorm en de vorm van het bestaande bouwvlak wordt zoveel mogelijk gevolgd;
e. artikel 3.4.2 blijft van overeenkomstige toepassing;
f. er sprake is van een erfinrichtingsplan waarmee de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.2 Mestopslag buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor het bouwen van een mestopslagplaats buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. mestopslag is binnen het bouwvlak feitelijk of vanwege milieuhygiënische redenen niet mogelijk en afvoer van mest naar een centrale of gebundelde mestopslagplaats elders behoort niet tot de reële mogelijkheden;
b. de bouwhoogte mag maximaal 4 m en de oppervlakte maximaal 750 m^2 bedragen;
c. de mestopslagplaats wordt direct aansluitend aan het bouwvlak gebouwd;
d. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
e. aangetoond wordt dat de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden niet toeneemt;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.3 Sleufsilo's buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor het bouwen van een sleufsilo voor de opslag van ruwvoer buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
b. de sleufsilo wordt direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak gebouwd;
c. de bouwhoogte mag maximaal 2 m en de oppervlakte maximaal 3.000 m^2 bedragen;
d. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.4 Kuilvoerplaten buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor het bouwen van een sleufsilo voor de opslag van ruwvoer buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
b. de sleufsilo wordt direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak gebouwd;
c. de bouwhoogte mag maximaal 2 m en de oppervlakte maximaal 3.000 m^2 bedragen;
d. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.5 Hogere bedrijfsgebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 3.2.1 en 3.2.4voor het bouwen van bedrijfsgebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere goot- en/of bouwhoogte met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte mag maximaal 15 m bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 7 m bedragen;
c. de grotere goot- en/of bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat het houden van landbouwdieren op meerdere bouwlagen niet is toegestaan met uitzondering van pluimvee;
d. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing.

3.3.6 Vergroten bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d voor het vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de inhoud mag maximaal 900 m^3 bedragen;
b. per saldo dient sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, welke wordt aangetoond in een erfinrichtingsplan.

3.3.7 Herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2onder a voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de nieuwe locatie is in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie;
c. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.8 Windturbine binnen het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 voor het bouwen van een windturbine met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de windturbine wordt binnen het bouwvlak gebouwd
b. de tiphoogte van de windturbine mag maximaal 25 m bedragen;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.9 Zonnepanelen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor het bouwen van op de grond staande zonnepanelen ten behoeve van het eigen gebruik buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. op daken of binnen het bouwvlak geen geschikte locatie is voor het plaatsen van zonnepanelen;
b. de zonnepanelen worden direct aansluitend aan het bouwvlak opgericht, dan wel direct aansluitend aan de bestemming 'Wonen';
c. de totale oppervlakte van de zonnepanelen buiten het bouwvlak mag maximaal 150 m^2 bedragen;
d. de zonnepanelen zijn achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning gesitueerd;
e. de bouwhoogte mag maximaal 2,5 m bedragen;
f. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aantal bouwlagen

Binnen een bedrijfsgebouw mag maximaal één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf indien dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied ten opzichte van:
    1. de stikstofdepositie welke kan worden afgeleid uit de op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming of de onherroepelijke omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.2aa sub a van het Besluit omgevingsrecht waarvan datum en kenmerk zijn opgenomen in Bijlage 1, kolom 5, of;
    2. de stikstofdepositie behorende bij de feitelijke ammoniakemissie van een bedrijf met de diersoorten, stalsystemen en maximaal aantal dieren zoals opgenomen in Bijlage 1;
    3. of de geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken als manege.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ondergeschikte nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteiten zijn te scharen onder de onderstaande activiteiten:
    1. agrarisch verwante bedrijven zoals veehandelsbedrijven, bijenhouderijen en loonbedrijven met een maximaal brutovloeroppervlak van 500 m^2;
    2. educatieve, sociale, culturele, educatieve kunstzinnige, medische, therapeutische en algemeen maatschappelijke functies met een maximaal brutovloeroppervlak van 500 m^2;
    3. ondergeschikte horeca met een maximaal brutovloeroppervlak van 100 m^2 binnenruimte en maximaal 100 m^2 buitenruimte;
    4. kleinschalige dagrecreatieve activiteiten in de vorm van boerderij- en omgevingsexcursies, een kinderboerderij, culturele of spirituele groepsbijeenkomsten dan wel tentoonstellingen op het gebied van landbouw, cultuur, natuur of heemkunde;
    5. stalling en opslag met een maximaal brutovloeroppervlak van 500 m^2;
b. maximaal 25% van het brutovloeroppervlak aan gebouwen binnen het agrarisch bouwvlak wordt gebruikt ten behoeve van de gezamenlijke nevenactiviteiten, met een absoluut maximum van 500 m^2;
c. uitsluitend de bestaande gebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt met dien verstande dat (gedeeltelijke) vernieuwing van dat bedrijfsgebouw is toegestaan indien dat om bouwtechnische redenen noodzakelijk is;
d. er is geen sprake van buitenopslag;
e. er is voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
f. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.2 Inwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van inwoning in de bedrijfswoning, met dien verstande dat de bedrijfswoning met inwoning blijft voldoen aan de bouwregels zoals deze zijn opgenomen in de bouwregels van Artikel 3.

3.5.3 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van bewoning door derden van een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. minimaal één woning binnen het bouwvlak wordt gebruikt als bedrijfswoning;
b. de bewoning door derden vindt uitsluitend plaats in een (voormalige) bedrijfswoning die gedurende minimaal 3 jaar als agrarische bedrijfswoning is gebruikt;
c. er is sprake van een, voor een plattelandswoning, aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.4 Mestvergisting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van een (co-)vergistingsinstallatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de vergistingsinstallatie wordt binnen het agrarisch bouwvlak opgericht;
b. de bouwhoogte mag maximaal 15 m bedragen;
c. de vergistingsinstallatie verwerkt uitsluitend op het eigen bedrijf geproduceerde mest, eventueel aangevuld met eigen co-substraten;
d. aangetoond wordt dat de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden niet toeneemt;
e. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.5 Aan huis verbonden activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de uitoefening van aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn te stellen zijn met aan huis verbonden beroepen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfswoonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
b. per bedrijfswoning mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bedrijfswoning en aangebouwde bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de aan huis verbonden activiteiten met een maximale oppervlakte van 50 m^2;
c. bedoeld gebruik levert geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat op en doet geen onevenredige afbreuk aan het karakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
    1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    2. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de bedrijfswoning en aangebouwde bijgebouwen uitvoert, tevens de bewoner van de bedrijfswoning is;
d. bedoeld gebruik niet een zodanig verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden activiteit;
f. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.6 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het vestigen van een bed and breakfast van een grotere omvang in de bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfswoonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
b. het aantal kamers mag maximaal 5 bedragen, met een oppervlakte van maximaal 25 m^2 per kamer;
c. het gezamenlijk aantal bedden mag maximaal 10 bedragen;
d. op het agrarisch bedrijf is geen groepsaccommodatie of boerderijkamers aanwezig;
e. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.7 Boerderijkamers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het vestigen van boerderijkamers, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de boerderijkamers worden gerealiseerd in bestaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak;
b. gedeeltelijke vernieuwing van een bedrijfsgebouw als bedoeld onder a is toegestaan, mits dit om bouwtechnische redenen noodzakelijk is;
c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers bedraagt maximaal 200 m^2, met dien verstande dat de vloeroppervlakte per boerderijkamer maximaal 50 m^2 mag bedragen;
d. het aantal boerderijkamers mag maximaal 4 bedragen;
e. het gezamenlijke aantal bedden mag maximaal 15 bedragen;
f. op het agrarisch bedrijf is geen groepsaccommodatie of bed & breakfast aanwezig;
g. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.8 Groepsaccommodatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het vestigen van een groepsaccommodatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de groepsaccommodatie wordt gerealiseerd in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, met een maximaal bruto oppervlak van 500 m^2;
b. gedeeltelijke vernieuwing van een bedrijfsgebouw als bedoeld onder a is toegestaan, mits dit om bouwtechnische redenen noodzakelijk is;
c. op het agrarisch bedrijf is geen bed & breakfast of boerderijkamers aanwezig;
d. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.9 Oprichten en/of uitbreiden kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het oprichten of uitbreiden van een kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 35 standplaatsen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het kampeerterrein is gelegen binnen het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak;
b. de oppervlakte van het kampeerterrein mag maximaal 1 ha bedragen;
c. de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 m te bedragen;
d. geen stacaravans, trekkershutten en chalets worden geplaatst;
e. sanitaire voorzieningen zijn uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;

f. een gemeenschapsruimte binnen de bestaande gebouwen is toegestaan met dien verstande dat de brutovloeroppervlak ten behoeve van de gemeenschapsruimte maximaal 50 m^2 mag bedragen;
g. gedeeltelijke vernieuwing van een bedrijfsgebouw als bedoeld onder e en f is toegestaan, mits dit om bouwtechnische redenen noodzakelijk is;
h. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
i. er is voorzien in een landschappelijke inpassing;
j. er is voorzien in een erfinrichtingsplan waarmee de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.10 Cumulatie

Bij een combinatie van twee of meer van de nevenactiviteiten uit de artikelen 3.5.1 en 3.5.6 tot en met 3.5.9 geldt de hoogste toegestane oppervlakte als het totale toegestane maximum met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum oppervlakte mag overschrijden.

Er wordt geen medewerking verleend aan combinaties van twee of meer van de volgende voorzieningen: een bed & breakfast voorziening volgens artikel 3.5.6, boerderijkamers volgens artikel 3.5.7 en een groepsaccommodatie volgens artikel 3.5.8.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vormverandering en vergroting bouwvlak tot 1,5 ha

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de situering van de bouwgrens van het bouwvlak in verband met een vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak, mits:

a. de noodzaak voor de vormverandering of vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf is getoetst en bevestigd door een deskundige;
b. het bouwvlak geen groter aaneengesloten oppervlakte krijgt dan 1,5 ha;
c. het bouwvlak gelet op de daarop aanwezige of geprojecteerde bebouwing een compacte vorm behoudt;
d. het bepaalde in artikel 3.4.2 blijft van overeenkomstige toepassing;
e. aangetoond wordt dat de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden niet toeneemt;
f. er sprake is van een erfinrichtingsplan waarmee de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
g. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing;
h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
i. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
j. indien de wijziging van de bouwgrens leidt tot een verhard oppervlakte van 1.500 m^2 of meer ten opzichte van de bestaande verharding, 10% van het bouwvlak wordt benut voor waterberging, met dien verstande dat de waterberging eveneens direct aansluitend aan het bouwvlak mag worden gerealiseerd.

3.6.2 Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijven voor wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het na bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf omzetten van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen' al dan niet in combinatie met een aanduiding 'agrarisch' en/of de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, mits:

a. ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend;
b. voor bewoning uitsluitend de op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het besluit bestaande bedrijfswoning(en) en de inpandige bedrijfsruimte worden gebruikt, met dien verstande dat woningsplitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee wooneenheden mogelijk is als:
    1. de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 1.000 m^3;

2. wordt aangetoond dat de kenmerkende bouwvorm van het gebouw gehandhaafd blijft en er visueel sprake is van één bouwmassa c.q. hoofdgebouw;

c. alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die niet worden hergebruikt voor de woonbestemming, worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bouwwerken;
d. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het voormalige boerenerf niet onevenredig worden aangetast;
e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing;
f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.3 Hergebruik voor verblijfs- of dagrecreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het na bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf omzetten van een bouwvlak in de bestemming 'Recreatie' en/of de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand', mits:

a. het uitsluitend activiteiten betreft zoals genoemd in Bijlage 2 'Kleinschalige recreatieve activiteiten' met inachtneming van het aangegeven maximale brutovloeroppervlak, danwel activiteiten die naar de aard en omvang van hun hinder vergelijkbaar zijn;
b. ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend;
c. geen nieuwbouw plaatsvindt;
d. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die niet worden hergebruikt, worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bouwwerken;
e. het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt;
f. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het voormalig boerenerf niet onevenredig worden getast;
g. de recreatieve activiteit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
h. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
i. er is voorzien in een erfinrichtingsplan waarmee de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
k. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.4 Hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het na bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf omzetten van een bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' en/of de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand', mits:

a. het uitsluitend activiteiten betreft zoals genoemd in Bijlage 3 'Bedrijvenlijst na agrarische bedrijfsbeëindiging', met inachtneming van het aangegeven maximale brutovloeroppervlak, danwel activiteiten die naar de aard en omvang van hun hinder vergelijkbaar zijn;
b. ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend;
c. geen nieuwbouw plaatsvindt;
d. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die niet worden hergebruikt, worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bouwwerken;
e. het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt;
f. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het voormalig boerenerf niet onevenredig worden getast;
g. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
h. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
i. er is voorzien in een erfinrichtingsplan waarmee de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
k. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.5 Bestemming gronden 'Bos' of 'Natuur' in plaats van 'Agrarisch'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Bos' of 'Natuur' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand', mits:

a. het bestemmingsvlak ten behoeve van de bestemming 'Natuur' een oppervlakte krijgt van minimaal 1 ha en maximaal 5 ha;
b. dit bijdraagt aan de realisatie van natuur en/of landschapsdoelen, zoals vastgelegd in (inter-)nationaal (N2000) en provinciaal beleid;
c. de belangen van rechthebbenden op de betreffende gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ´Wonen´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het bestaande aantal woningen, met dien verstanden dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal woningen is toegestaan;
b. een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat per woning maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep met een maximum van 50 m^2;
c. een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd,
    2. het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
    3. de maximale oppervlakte per kamer bedraagt maximaal 25 m^2;
    4. het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
    5. het parkeren vindt plaats op het eigen erf;
d. de bestaande inwoning;
e. de bestaande nevenactiviteiten;
f. paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik;
g. zonnepanelen ten behoeve van het eigen gebruik;

met de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. woningen worden uitsluitend op de bestaande locatie gebouwd, danwel binnen het bouwvlak;
b. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m^3 bedragen, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m^3)' de inhoud maximaal de ter plaatse aangegeven inhoud mag bedragen;
c. de goothoogte van de woning mag maximaal 4,5 m bedragen;
d. de bouwhoogte van de woning mag maximaal 9 m bedragen.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte van een bijgebouw en/of overkapping mag maximaal 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een bijgebouw en/of overkapping mag maximaal 6 m bedragen;
c. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op geen grotere afstand dan 25 m van de woning;
d. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 m^2 bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte ondergeschikte gebouwen (m^2)' de oppervlakte maximaal de ter plaatse aangegeven oppervlakte mag bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 15 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het dichtst bij de weg gelegen gebouw;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het dichtst bij de weg gelegen gebouw mag maximaal 1 m bedragen;

d. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak is toegestaan, onder voorwaarde dat:
   1. de oppervlakte van de paardenbak maximaal 800 m^2 bedraagt;
   2. de paardenbak achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning is gesitueerd;
   3. de bouwhoogte van het hekwerk rondom de paardenbak maximaal 1,5 m bedraagt;
   4. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 6 m bedraagt;
   5. de paardenbak wordt gerealiseerd op een minimale afstand van 50 m tot de woning van een derde;
e. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van zonnepanelen is toegestaan, onder de voorwaarde dat:
   1. de zonnepanelen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het dichtst bij de weg gelegen gebouw worden gesitueerd;
   2. de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Vergroten woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder b voor het vergroten van de inhoud van de woning met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de inhoud mag maximaal 900 m^3 bedragen;
b. per saldo dient sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, welke wordt aangetoond in een erfinrichtingsplan.

4.3.2 Herbouwen woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor het herbouwen van een woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de nieuwe woning wordt gebouwd op een afstand van maximaal 25 m tot de bestaande woning, met dien verstande dat een grotere afstand is toegestaan wanneer de nieuwe woning daardoor aansluit op een cluster van reeds bestaande woningen;
b. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
e. er zekerheid bestaat dat de oude woning wordt afgebroken.

4.3.3 Grotere bijgebouwen en overkappingen gecombineerd met groot areaal

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d voor vergroting van de oppervlakte bijgebouwen en/of overkappingen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 150 m^2 bedragen, mits binnen het betreffende bestemmingsvlak 'Wonen', dan wel aansluitend aan het betreffende bestemmingsvlak 'Wonen', minimaal 1 ha grond in eigendom is;
b. de afstand van de bijgebouwen en overkappingen tot de woning mag maximaal 25 m bedragen;
c. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.3.4 Grotere bijgebouwen en overkappingen gecombineerd met sloop (bonus-sloopregeling)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d voor vergroting van de oppervlakte bijgebouwen en overkappingen indien sprake is van sloop, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. maximaal 50% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw of overkapping worden teruggebouwd op hetzelfde perceel, tot een maximum van in totaal 250 m² aan bijgebouwen en overkappingen;
b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbouwen en overkappingen van 100 m²) moet in één keer worden gesloopt;
c. de afstand van de bijgebouwen en overkappingen tot de woning mag maximaal 25 m bedragen;
d. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 4 opgenomen Erfinrichtingsplan Wittenbrink, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2' zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 5 opgenomen Erfinrichtingsplan Daarlerveenseweg 8, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
c. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 3' zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 6 opgenomen Erfinrichtingsplan 2e Blokweg 17, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting - sloopopgave

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1', 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2', 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 3' en 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 4' zonder de sloop, het opruimen en het saneren van de in Bijlage 7 aangeduide bebouwing;

4.4.3 Afwijken van de voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

a. In afwijking van het bepaalde in 4.4.1 onder a t/m d mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in de bestemming 'Wonen' opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder voorwaarde dat binnen 18 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 4, Bijlage 5 en Bijlage 6 opgenomen erfinrichtingsplannen teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
    1. 4.4.1 onder a indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 4 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
        - de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 4 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in de genoemde erfinrichtingsplannen

landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

2. 4.4.1 onder b indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 5 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
   - de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 5 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in de genoemde erfinrichtingsplannen landschapsmaatregelen zijn bepaald;
   - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.
3. 4.4.1 onder c indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 6 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
   - de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 6 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in de genoemde erfinrichtingsplannen landschapsmaatregelen zijn bepaald;
   - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Aan huis verbonden activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van aan huis verbonden activiteiten die uit het oogpunt van hun relatie tot de omgeving op één lijn te stellen zijn met aan huis verbonden beroepen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. per woning maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 50 m^2;
c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het karakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
   1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
   2. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
   3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning en aangebouwde bijgebouwen uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
d. het niet een zodanig verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
e. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden activiteit;
f. er is voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
i. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het vestigen van een bed and breakfast van een grotere omvang in de woning dan wel een bijgebouw, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
b. het aantal kamers mag maximaal 5 bedragen, met een oppervlakte van maximaal 25 m^2 per kamer;
c. het gezamenlijk aantal bedden mag maximaal 10 bedragen;
d. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.3 Inwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van inwoning in de woning, met dien verstande dat de woning met inwoning moet blijven voldoen aan de bouwregels zoals deze zijn opgenomen in de bouwregels van Artikel 4,

Artikel 5 Waarde - Archeologie lage verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. voor bouwwerken die volledig worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die volledig worden uitgevoerd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. Indien uit onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden voor een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

6.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a, wint het advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a geldt niet indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders, of;
c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m^2;
d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen van bouwwerken, de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de onderstaande werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputen;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. In dien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

6.4.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn, of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;

b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint deze advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.4.4 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 2.500 m2 en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

Artikel 7 Waarde - Landschap

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

7.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'openheid' ter waarborging van de openheid van het landschap.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

In afwijking van en aanvulling op het bepaalde bij de andere bestemmingen wordt bij een besluit:

a. tot het verlenen van een omgevingsvergunning ter plaatse van de bestemming Waarde - Landschap voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels;
b. in verband met het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid;

het behoud, herstel en/of ontwikkeling van

c. de openheid ter plaatse van de aanduiding 'openheid' meegewogen;
d. de beplantingselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen';
e. de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterhuishouding';

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de onderstaande werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. 'openheid'
    1. het beplanten met (fruit)bomen, heesters en andere opgaande beplanting anders dan erfbeplanting;
    2. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van koepaden;
b. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen'
    1. het vellen en rooien van houtgewas;
    2. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van koepaden;
c. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterhuishouding'
    1. het aanleggen van watergangen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande watergangen, poelen en vijvers;
    2. het aanleggen van onderbemalingen, drainages of andere wijzigingen in de waterhuishouding
    3. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van koepaden;

7.4.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen niet blijven onevenredig afbreuk wordt gedaan aan ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarde en door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen. De aanwezige natuur- en landschapswaarde betreffen ter plaatse van de aanduiding:

a. 'openheid': de openheid
b. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen': de aanwezige beplantingselementen, zoals struwelen erfbeplanting, houtwal en bos;
c. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterhuishouding': de bijzondere waterhuishoudkundige situatie;

7.4.3 Uitzondering vergunningsplicht

De in artikel 7.4.1 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van de volgende werken of werkzaamheden:

a. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van het in werking treden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

9.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Parkeren en laden/lossen

10.1.1 Algemene parkeer- en laad/losregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en/of stallen van voertuigen en/of het laden en lossen van goederen.

10.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwen

Bij omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

10.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- en/of stallingsbehoefte, op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren en/of stallen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

10.1.4 Specifieke laad- en losregels

Voor het laden en lossen van goederen moeten op eigen terrein voldoende laad- en losvoorzieningen zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

10.1.5 Gemeentelijke beleidsregels

Aan de hand van de gemeentelijke beleidsregels in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 wordt bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.

10.1.6 Afwijken van de parkeer- en laad/losregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein dient plaats te vinden en de normen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 mits wordt voldaan aan de in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 opgenomen regels en voorwaarden.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde beleidsregels.

10.1.7 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming(en) wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en/of bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losvoorzieningen.

10.2 Evenementen

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen, festiviteiten en/of manifestaties met een maximum van drie keer per kalenderjaar en een duur van ten hoogste tien dagen per evenement, festiviteit en /of manifestatie, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement, de festiviteit en/of de manifestatie hieronder begrepen. Voor paasvuren geldt dat drie maanden voorafgaand aan het ontsteken van het paasvuur benut kunnen worden voor de opbouw.

10.3 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden voor opslag van mest in mestzakken of in andere opslagmiddelen, niet zijnde een bouwwerk;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel of containerteelt, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
g. het gebruik van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van reclame-uitingen, anders dan voor de eigen bedrijfsvoering of de verkoop van eigen producten;
h. een gebruik van bijgebouwen, recreatiewoningen, boerderijkamers, plattelandskamers, groepsaccommodaties, kampeermiddelen en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning;
i. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
j. een gebruik van gronden en bouwwerken voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

11.1.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van drinkwatervoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.2, voor het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen van de drinkwaterbeheerder;
b. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
c. de risico's op verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

11.1.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is het niet toegestaan – door middel van in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen – wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van gronden, uitgezonderd indien het vormen van gebruik betreft die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening zoals vermeld in bijlage 8.

11.1.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1.4, waarmee het toegestane gebruik van gronden als bedoeld in artikel 11.1.1 van deze planregels, wordt verruimd ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies als vermeld in bijlage 8, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen van de drinkwaterbeheerder;
b. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
c. de risico's op verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

11.1.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

11.1.7 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1.6 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is gevraagd aan de drinkwaterbeheerder.

11.1.8 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1.6 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

11.2 milieuzone - intrekgebied

11.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

11.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van drinkwatervoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 2 m.

11.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2, voor het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen van de drinkwaterbeheerder;
b. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
c. de risico's op verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

11.2.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' is het niet toegestaan – door middel van in dit plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen – wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van gronden, uitgezonderd indien het vormen van gebruik betreft die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening zoals vermeld in bijlage 8.

11.2.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.4 waarmee het toegestane gebruik van gronden als bedoeld in artikel 11.2.1 van deze planregels, wordt verruimd ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies als vermeld in bijlage 8, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen van de drinkwaterbeheerder;
b. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, en;
c. de risico's op verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

11.2.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;

b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

11.2.7 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2.6 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is gevraagd aan de drinkwaterbeheerder.

11.2.8 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2.6 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

11.3 vrijwaringszone - laagvliegroute

11.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de laagvliegroutes voor militaire jacht- en transportvliegtuigen.

11.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' is geen bebouwing hoger dan 40 m toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van:

a. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftschachten en lichtkappen met maximaal 10% van de oppervlakte van het betreffende gebouw wordt vergroot, mits:
   1. deze vergroting niet meer dan 20 m^2 bedraagt;
   2. de vergroting niet leidt tot een bouwhoogte welke meer dan één maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
b. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het verhogen van de bouwhoogte voor installaties en dergelijke voor ten hoogste 20% van de oppervlakte van de gebouwen tot maximaal 15 m om te kunnen voldoen aan de milieuvoorwaarden;
c. het afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding met maximaal 5 m ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven onder voorwaarde dat deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein, dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst zijn;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 m;
f. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:
   1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m^3 bedraagt;
   2. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
g. het bepaalde in het plan voor het bouwen van kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

12.2 Voorwaarden voor afwijken

De in artikel 12.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. de verschijningsvorm van de gebouwen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van:

a. de plaats en richting van bebouwingsgrenzen en bestemmingsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding met maximaal 10 m ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven;
b. een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m^3 en een maximum bouwhoogte van 4 m;
c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

13.2 Voorwaarden voor wijziging

De onder lid a en lid b van artikel 13.1 bedoelde wijzigingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

a. er is voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, in verband waarmee maatregelen worden genomen voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
b. er is voorzien in een erfinrichtingsplan waarmee de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
c. aangetoond wordt dat de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden niet toeneemt;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 15 Overige regels

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig krachtens een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand PH Wittenbrink 17 e.o.'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Maximaal aantal dieren

Bijlage 2 Kleinschalige recreatieve activiteiten

Bijlage 3 Bedrijvenlijst na agrarische bedrijfsbeëindiging

Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Wittenbrink

Bijlage 5 Erfinrichtingsplan Daarlerveenseweg 8

Bijlage 6 Erfinrichtingsplan 2e Blokweg 17

Bijlage 7 Sloopverplichting

Bijlage 8 Functies en waterwinning